

Protokoll:

Infoveranstaltung zur Liegenschaft am Sossenheimer Weg am 4. Oktober 2017

Das Exposé zur Liegenschaft am Sossenheimer Weg 66

Das Exposé kann unter folgendem Link online eingesehen werden:

<http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2017/08/Sossenheimer-Weg-Vergabe-Exposee.pdf>

Weitere Informationen zum Stand der Ausschreibung sind zudem unter folgendem Link online verfügbar:

<http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/aktuell/ausschreibungen-liegenschaftsfonds/>

Rückfragen:

Welche Rolle spielt die Bauvoranfrage für das Konzept?

Die Bauvoranfrage dient im Wesentlichen zur Klärung, dass auf der vormals landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Wohnbebauung stattfinden kann. Das Konzept muss sich nicht an dem Entwurf des Exposés orientieren.

In dem Entwurf der Bauvoranfrage wurden circa 800 m² Geschossfläche realisiert, bei 6 Wohneinheiten und circa 600 m² Wohnfläche. Die Höhe wurde auf 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss begrenzt. Diese Kennzahlen dienen der Orientierung und können ggf. auf eigene Verantwortung mit der Bauaufsichtsbehörde verhandelt werden.

Auf der Info-Börse war davon die Rede, dass Projektgruppen in FFM stärker unterstützt werden sollen. Gilt das auch für die finanzielle Unterstützung?

Die KEG erwirbt die Liegenschaft und gewährleistet, sie zu sichern und nicht zum Höchstpreis, sondern zum festgelegten Verkehrswert weiterzuverkaufen. Der Wert für das Grundstück in Höhe von 526.113 € wurde von der kommunalen Wertermittlung ermittelt. Mit diesem Festpreis können bauwillige Gruppen realistisch planen und kalkulieren.

Eine Förderung besteht somit darin, dass das Grundstück dem teils spekulativen Bieterverfahren entzogen ist und kein Höchstpreisverfahren erfolgt. Außerdem kalkuliert die Stadt für Vorbereitung und Begleitung des Konzeptverfahrens Personalmittel ein.

Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Förderprogramme (öffentlich geförderte Wohnungen, KfW) ist selbstverständlich denkbar und sollte eigenständig von der Gruppe dem eigenen Bedarf entsprechend ermittelt werden.

Möchte die Stadt FFM das Grundstück selber kaufen und dann im Erbpachtverfahren vergeben?

Nein, das ist nicht vorgesehen. Das Grundstück wurde mit Mitteln aus dem Liegenschaftsfonds gekauft. Dies ist ein revolvingender Fonds. Die Einlagen des Fonds belaufen sich auf knapp 7 Mio. Euro und sind darauf angelegt, dauerhaft erhalten zu bleiben. Das heißt, dass gekaufte Grundstücke nach der Vergabe vom Fonds auch wieder veräußert werden müssen, damit der Kaufpreis wieder eingesammelt wird.

Zum Verständnis: Die ersten beiden Konzeptvergabeverfahren der Stadt Frankfurt erfolgten unter Einsatz des Erbpachtrechts, weil es sich von vornherein um städtische Grundstücke handelte und die Stadt zurzeit keine Baugrundstücke oder Immobilien mehr veräußert.

Grundsätzliche Hinweise zum Vergabeverfahren in der Stadt Frankfurt

Das Verfahren richtet sich an selbstorganisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte. Die Hinweise an die Wohnprojektgruppen sind öffentlich einzusehen unter:

http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2017/09/Hinweise_Konzeptverfahren_Sossenheimer-Weg.pdf

Ergänzende Erläuterungen zu der Bewerbung der Wohnprojekte:

Es wird davon ausgegangen, dass in der Bewerbung die selbstgegebene Rechtsform als ein Teil des Konzeptes benannt wird (z.B. als Genossenschaft oder als GmbH & Co. KG).

Auch Baugemeinschaften, die das gemeinschaftliche Wohnen dauerhaft absichern, sind in diesem Verfahren ausnahmsweise zugelassen.

Es muss aus der Bewerbung erkenntlich werden, dass die Baugemeinschaft die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens umsetzen wird.

Bei der Präsentation vor dem Gremium ist es erwünscht, dass alle an dem Projekt beteiligten Akteure sich gemeinsam präsentieren. Dies erleichtert es dem Beirat zu beurteilen, wie sich die Gruppe zusammensetzt und wie sie zusammenarbeitet.

Ergänzende Erläuterungen zu den Kriterien der Bewertung:

Alle acht gleichgewichteten Kriterien der Bewertung werden in den Hinweisen für die Gruppen aufgeführt. Danach entscheidet ein Beirat, welches Konzept den Zuschlag erhält.

Rückfrage zu dem Kriterium *Einfluss des Wohnprojektes auf das Quartier (z.B. sollen die Urbanität, Vielfalt und Mischung etc. des Quartiers durch das gemeinschaftlichen Wohnprojekte unterstützt werden, Bezug zur Nachbarschaft und Öffnung ins Quartier)*

Sind damit nur ausstrahlende Aktivitäten gemeint, oder kann es sich auch um gruppeninterne Konzepte handeln wie z. B. ein Energiekonzept?

An dieser Stelle ist das Verfahren sehr offen und Kreativität gewünscht.

Eine offene Erdgeschossnutzung für den Sossenheimer Weg zu fordern, wie im Falle der großen Bahnhofsviertelprojekte, wäre nicht verhältnismäßig. Die Gruppen sollen im Wettbewerb nur Maßnahmen versprechen, die sie hinterher auch halten können. Die Vorschläge müssen zur Dimension des Projektes und zu den künftigen Bewohner/innen passen.

Rückfrage zu dem Kriterium *Rechtsform und Wohnkosten (Dauerhafte Sicherung des Projektes durch die geeignete Rechtsform, Sicherung dauerhaft bezahlbaren Wohnraums, Inanspruchnahme öffentlicher Mittel für geförderten Wohnraum, etc.)*

Kann es sich bei der Rechtsform des Wohnprojektes um eine WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) handeln?

WEG sind nicht ausgeschlossen und denkbar. Manche Rechtsformen sind besonders gut für gemeinschaftliches Wohnen geeignet. Genossenschaften sind sehr gut, aber auch teuer für kleine Projekte.

Im Falle einer WEG muss sichergestellt werden, dass es nicht zu spekulativen Verkäufen kommt. Z. B. könnten Vereinbarungen über Vorkaufsrechte für Bewohner getroffen werden. Zusätzlich wird der Kaufvertrag zwischen KEG und ausgewählter Projektgruppe absichernde Klauseln beinhalten. Ziel ist dann die Förderung von selbstgenutztem Eigentum.

Müssen vertragliche Details bereits in der Bewerbungsphase ausgearbeitet sein?

Nein. Kaufverträge können in der Phase der Anhandgabe mit der KEG ausgehandelt werden.

Im Konzept muss dargelegt werden, wie das gemeinschaftliche Wohnen funktionieren soll.

Rückfrage zur Bauvoranfrage:

Ist die Bauvoranfrage mit der Stadtplanung abgestimmt oder ist das nur mit dem Bauaufsichtsamt geklärt?

Das Stadtplanungsamt ist in diesem Fall nicht maßgeblich entscheidend.

Abweichungen von der Bauvoranfrage sind mit der Bauaufsicht zu klären und Verhandlungssache.

Eine Riegelbebauung wurde von der Bauaufsicht abgelehnt, weil die Nachbargebäude maßgebend für Art und Form der Bebauung sind.

Innerhalb des Konzeptverfahrens kann Kontakt mit der Bauaufsicht aufgenommen werden. Die KEG sichert mit der Bauvoranfrage eine gewisse Variante ab. Abweichungen können die Bewertung beeinflussen und sind zunächst ein Risiko der Gruppe.

Ist ein Durchgang zwischen den beiden Gebäuden eine zwingende Voraussetzung?

Zwingend ist lediglich das Gebot der Einfügung nach §34 BauGB. Es sind viele Varianten denkbar, die nicht alle mit dieser einen Bauvoranfrage geklärt werden können.

Die Bauvoranfrage hat im Wesentlichen klären können, dass eine Wohnbebauung auf dem vormals landwirtschaftlich genutzten Grundstück möglich ist.

Auch wurde geklärt, wie viele Quadratmeter Wohnfläche ungefähr realisiert werden können.

Die Anzahl der vorgegebenen Wohneinheiten ist ein Vorschlag.

Was bedeuten die Schraffierungen im Entwurf der Bauvoranfrage?

Hierbei handelt es sich um die Abstandsflächen. Diese müssen auf dem eigenen Grundstück liegen. Sie berechnen sich aus der Höhe des Gebäudes x 0,4.

Wie verhält es sich mit den nachzuweisenden Stellplätzen und der Stellplatzsatzung?

An diesem Standort ist mit dem Besitz von PKWs zu rechnen, da sich die ÖPNV-Anbindung auf eine Bus-Anbindung beschränkt. Sollte sich die Anzahl der WE erhöhen, muss geklärt werden, wie mit den zusätzlichen Stellplätzen verfahren wird.

Laut der aktuellen Stellplatzsatzung gilt, dass 1,1 Stellplätze/WE nachgewiesen werden müssen. Bei 6 WE sind theoretisch 6,6 Stellplätze nachzuweisen, also aufgerundet 7 Stellplätze. Bei der ersten Verhandlung im Zuge der Bauvoranfrage wurden 6 Stellplätze als ausreichend erachtet. Durch ein besonderes Mobilitätskonzept kann eine weitere Reduzierung der Stellplätze mit der Bauaufsicht verhandelt werden.

Kann das Grundstück unterkellert werden?

Ja. (Eine Tiefgarage wird sich wirtschaftlich vermutlich nicht rechnen.)

Rückfragen zum Verfahrensablauf:

Was passiert, wenn es mehr als 7 Konzepte gibt, die sich auf die Fläche bewerben?

Sollte es mehr als 7 Bewerbungen geben, nimmt der Beirat eine Vorbewertung vor und die Gruppen bekommen zwei Wochen vor dem Beiratstermin die Benachrichtigung, ob sie zur Präsentation eingeladen werden oder nicht. Gruppen, die nicht eingeladen werden können, weil sie nach der Vorbewertung nicht unter den besten 7 sind, haben die Möglichkeit sich in einem persönlichen Termin über die Gründe zu informieren. Alle Gruppen sollen ermutigt werden, sich bei künftigen Ausschreibungen erneut zu bewerben.

Aktuell wird eher nicht davon ausgegangen, dass mehr als 7 Konzepte eingereicht werden. Die besten Projektgruppen sollen sich am 14. Februar dem Beirat präsentieren und werden rechtzeitig informiert.

Wird es erwartet, die Bewerbung bis zum 14. Februar 2018 zu vertiefen?

Nein. Es geht lediglich darum, sich persönlich zu präsentieren und für Rückfragen zur Verfügung zu stehen, wenn sich aus dem Schriftlichen Unklarheiten oder Verständnisfragen ergeben. Zudem geht es darum, sich abzusichern, dass es sich tatsächlich um ein gemeinschaftliches Wohnprojekt handelt, welches sich als Gruppe für die Liegenschaft bewirbt.

Bei dem Termin mit dem Beirat sind 30 Minuten vorgesehen, 15 Minuten um sich zu präsentieren und 15 Minuten für Rückfragen.

Weitere Rückfragen können schriftlich an Katharina.Wagner@stadt-frankfurt.de gestellt werden.